Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 170 **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 april 2015

Op 9 april 2015 heeft u mij gevraagd om een brief over de problematiek bij een aantal serviceflats (Handelingen II 2014/15, nr. 74, item 6). Aanleiding hiervoor is de uitzending van het NOS-journaal van dezelfde datum waarin aandacht aan dit onderwerp werd besteed en de aanvullende informatie op website van de NOS.[1] Tijdens de uitzending werd specifiek aandacht besteed aan de situatie in serviceflat Park Boswijk in Doorn. Op de website van de NOS staat dat Woningcorporatie Seyster Veste, eigenaar van 200 van de 500 appartementen, samen met een vastgoedonderneming de overige 300 appartementen wil opkopen en het complex hierna wil ombouwen. Dit stuit op weerstand bij een groep bewoners. U heeft mij gevraagd in de brief in te gaan op de rol van woningcorporaties en hun eventuele samenwerking met projectontwikkelaars, de relatie tussen de Transitieagenda Langer zelfstandig wonen en de transformatie van serviceflats en de bejegening van bewoners bij de transformatie van serviceflats. In deze brief geef ik u tevens mijn eerder toegezegde reactie op het onderzoek *Transformatie van Serviceflats* van Platform31[2].

Serviceflats

Een serviceflat is een gebouw of een complex van gebouwen met zelfstandige appartementen. Het verschil met een reguliere flat is dat bij een serviceflat verschillende diensten en voorzieningen worden aangeboden die betrekking hebben op wooncomfort, veiligheid, service, zorg, welzijn en ontspanning. Serviceflats zijn een initiatief vanuit de markt waarvoor, behalve de mogelijkheid om bij verhuur een extra opslag van 35% toe te passen op het puntentotaal volgens het woningwaarderingsstelsel, geen specifieke wet- en regelgeving bestaat. Serviceflats worden niet als aparte woonvorm geregistreerd en daardoor is het exacte aantal

[1] «Stille oorlog tussen vastgoedondernemers en de veelal hoogbejaarde bewoners van serviceflats en hun erfgenamen», www.nos.nl, 9 april 2015.

[2] Transformatie van Serviceflats: kansen voor ouderenhuisvesting, Platform31, februari 2015

kst-32847-170
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

serviceflats niet bekend. In het eerdergenoemde rapport *Transformatie van serviceflats*, dat in februari 2015 is verschenen, wordt geschat dat er op dit moment in Nederland 360 serviceflats bestaan met in totaal 42.000 appartementen. Veel serviceflats zijn gebouwd in de jaren '60 en '70 en zijn als coöperatief verband opgericht, waarbij nieuwe bewoners zich inkochten bij de vereniging en deelnamen aan het collectieve eigendom. Vanaf de jaren '80 is de organisatievorm vaak veranderd door de appartementsrechten te splitsten en conform de wet een Vereniging van Eigenaars (VvE) op te richten.

Platform31 schat dat bijna 60% van de appartementen in bezit is van individuele eigenaren. Overigens zijn de eigenaren niet altijd de bewoners; er zijn ook eigenaren die hun appartementen verhuren. Ongeveer 15% van de serviceflats heeft nog als organisatievorm de coöperatieve vereniging. Bij de overige 25% is de flat eigendom van een externe organisatie die de appartementen verhuurt. Dit is meestal een commerciële verhuurorganisatie, in een aantal gevallen betreft dit een woningcorporatie. Overigens komen ook mengvormen voor, waarbij bijvoorbeeld een gedeelte van de appartementen in bezit is van eigenaar-bewoners en een gedeelte van een commerciële verhuurorganisatie of een woningcorporatie. Er zijn geen gegevens bekend over het aantal koop- en huurappartementen. De huurprijzen van de verhuurde appartementen verschillen sterk, er zijn zowel appartementen met een huurprijs onder als (ver) boven de liberalisatiegrens van € 710. In het rapport van Platform 31 worden zowel huurprijzen van € 210 per maand als € 1.900 per maand (exclusief servicekosten) genoemd. Sinds de jaren »80 is de interesse voor het concept van de serviceflat dalend. Dit heeft waardedaling en langdurige, soms zelfs structurele, leegstand tot gevolg. Eigenaren en erfgenamen hebben vaak met hoge servicekosten te maken. Ook kampen veel complexen met achterstallig onderhoud.

Transitieagenda langer zelfstandig wonen en de rol van het Rijk

Ouderen willen en kunnen steeds langer zelfstandig wonen. Dit vraagt om een geschikte woning, voldoende zorg en welzijn en bereikbare voorzieningen als winkels. Om dit mogelijk te maken zullen betrokkenen op regionaal en lokaal niveau afspraken moeten maken. Het betreft burgers, gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders, het bedrijfsleven etc. Het Rijk ondersteunt dit proces via de Transitieagenda Langer zelfstandig wonen die ik u 4 juni 2014 heb toegestuurd.[3] Eén van de onderdelen van de transitieagenda is de instelling van het aanjaagteam Langer zelfstandig wonen. Dit aanjaagteam heeft ten doel de regionale en lokale samenwerking te stimuleren en ondersteuning te bieden als deze samenwerking moeizaam of niet van de grond komt. Een ander onderdeel uit de transitieagenda is het kennis- en experimentenprogramma «Langer Thuis!». Dit programma wordt uitgevoerd door Platform31, in samenwerking met Movisie en het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, en wordt ondersteund door de Ministeries van BZK en VWS.

Eén van de onderdelen van het kennis- en experimentenprogramma is de eerdergenoemde publicatie «Transformatie van serviceflats, Kansen voor ouderenhuisvesting». Dit onderzoek van Platform31 schetst niet alleen de problematiek van serviceflats, maar reikt VvE besturen en eigenaren van serviceflats ook strategieën voor transformatie aan. Complexen kunnen volgens de schrijvers van het rapport inspelen op de ontwikkeling rondom vergrijzing, de veranderingen in de zorg en de toenemende zelfstandigheid van ouderen. Uit marktonderzoek blijkt volgens de schrijvers van het rapport dat er namelijk markt bestaat voor:

---

[3] Kamerstuk 32 847, nr. 121

- een beschutte woonvoorziening met zelfstandige, aangepaste woningen en de mogelijkheid 24 uur per dag een medewerker op te roepen;
- een woonvoorziening waar systematisch aandacht wordt besteed aan ontmoeting en activiteiten voor en door de bewoners.
- waar comfortdiensten zoals maaltijden, onderhoud en huishoudelijke verzorging individueel in te kopen en af te rekenen zijn.

In het rapport staat dat er bij het collectief regelen en inkopen van zorgdiensten nieuwe kansen liggen. Vervolgens worden vastgoedstrategieën en organisatiemodellen aangereikt om de transformatie tot stand te brengen. Het rapport is volgens mij zeer lezenswaardig voor eigenaren en besturen van serviceflats. Het maakt namelijk inzichtelijk waarom een aantal serviceflats problemen ervaart met leegstand en onderhoud, maar reikt tegelijkertijd heldere strategieën aan om serviceflats levensvatbaar te maken.

Voor serviceflats geldt vanuit het Rijk dezelfde wet- en regelgeving als voor andere koop- en huurwoningen. Voor de koopappartementen is van belang te melden dat ik werk aan de implementatie van maatregelen om het functioneren van VvE's te verbeteren, zoals om het sparen bij VvE's te stimuleren (door een verplichte minimale jaarlijkse afdracht aan het reservefonds) en om belemmeringen bij het aangaan van leningen door VvE's weg te nemen. Dit laatste is van belang in het geval dat de VvE of haar individuele leden over onvoldoende middelen beschikken om noodzakelijke of gewenste verbeteringen in onderhoud en verduurzaming uit te kunnen voeren. Deze maatregelen, die na medio 2016 via wetswijziging geïmplementeerd zullen zijn, vinden ook hun toepassing bij het verbeteren en verduurzamen van serviceflats. Zoals eerder genoemd, bezit een aantal corporaties (delen van) één of meerdere serviceflats. Er wordt niet landelijk bijgehouden welke corporaties (appartementen in) serviceflats bezitten. Het is daardoor ook niet bekend in welke mate corporaties appartementen onder en boven de liberalisatiegrens verhuren. Woningcorporaties moeten zich ten aanzien van serviceflats aan hetzelfde wettelijke kader houden als voor andere woonvormen. De herziene woningwet die op 1 juli a.s. in werking treedt, brengt met zich mee dat woningcorporaties zich meer specifiek zullen moeten richten op betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Woningcorporaties mogen nog wel woningen aanbieden boven de liberalisatiegrens, maar daar zijn meer voorwaarden aan verbonden dan voorheen. Overigens blijft het voor corporaties mogelijk om mensen met een inkomen boven de inkomensgrens van (thans) € 34.911 met een zware zorgbehoefte binnen de staatssteunregels te huisvesten. Zij moeten dan een indicatie voor verblijf of recht op ten minste een jaar van ten minste 10 uur per week verpleging of verzorging hebben.[4] Indien woningcorporaties vastgoed willen aankopen en transformeren kunnen zij binnen de kaders van de Woningwet samenwerken met projectontwikkelaars. De inspectie op de Leefomgeving en Transport houdt het volkshuisvestelijk toezicht op woningcorporatiesector.

Belangentegenstelling en Park Boswijk

Het rapport van Platform31 schetst duidelijk dat bij verschillende serviceflats problemen bestaan die ertoe hebben geleid dat de waarde van appartementen sterk is gedaald en die het bestaan van de serviceflat op lange termijn kunnen ondergraven. De eerste betreft de toenemende servicekosten, in sommige flats bedragen deze meer dan € 1.000 per maand. Dergelijke kosten hebben vaak te maken met de oorspronkelijke opzet van de serviceflat waarbij een breed dienstenpakket, zoals een eigen

[4] Staatscourant, nr. 36700, 23 december 2014.

restaurant met personeel, werd aangeboden en de kosten over de bewoners werd omgeslagen. Als een serviceflat kampt met een steeds grotere leegstand en de vaste lasten gelijk blijven, heeft dit als gevolg dat de servicekosten stijgen. Platform31 benoemt als één van de strategieën om de kostenstijging te keren het serviceaanbod aan te passen, waarbij meer voor het gebruik van diensten wordt betaald en diensten van buiten worden betrokken. Zij geeft ook aan dat een dergelijk verandertraject binnen de eigenaren vaak zowel voor- als tegenstanders oplevert. Indien er tussen bezitters van appartementen van een serviceflat een geschil van mening bestaat, bestaan er dezelfde mogelijkheden voor beslechting als voor andere appartementencomplexen. Voor eigenaren geldt dat zij eerst via de VVE tot een vergelijk kunnen komen en indien dat niet tot een bevredigend resultaat leidt zij naar de rechter kunnen stappen. Ik heb daar geen rol in. Huurders kunnen zich wenden tot de klachtencommissie van de verhurende woningcorporatie, voor geschillen met betrekking tot de huurprijs bij de gereguleerde huur tot de huurcommissie en tot de rechter.

Bij Park Boswijk doet zich volgens mij een situatie voor die overeenkomt met de problemen die in het rapport van Platform31 worden geschetst. Een aantal eigenaren, waaronder woningcorporatie Seyster Veste, wil het dienstenpakket aanpassen en de flat moderniseren. Een aantal andere eigenaren, waaronder de bewonersorganisatie, is daar om verschillende redenen op tegen. Bij een dergelijke belangentegenstelling is het volgens mij van belang dat partijen zich goed rekenschap geven van elkaars belangen. Van de betrokken professionele partijen, in het geval van Park Boswijk de woningcorporatie, mag worden verwacht dat zij extra zorgvuldig te werk gaan en zich goed inleven in de situatie van de oudere, vaak kwetsbare bewoners. Hierbij is belangrijk dat de mogelijke opties voor de toekomst duidelijk aan alle belanghebbenden worden uitgelegd, zodat door alle eigenaren een weloverwogen keuze gemaakt kan worden.

Ik zal de leden van het aanjaagteam Langer zelfstandig wonen vragen contact op te nemen met zowel de bewonersorganisatie als de woningcorporatie en hun kennis en kunde aan te bieden.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok